

购房刮起“以旧换新”风，长沙会跟进吗

全国至少10个城市已推出该政策 业内：大范围推广有难度，落地长沙可能还需时间



扫码看视频

近日，浙江宁波启动住房“换新购”活动。而在此之前，包括南京、淄博、南通、扬州、海宁、济宁等在内的多地政府鼓励“以旧换新”，以此助力释放新房购买力。房子也能像手机、家电一样“以旧换新”？长沙会跟进吗？

■文/三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 肖海贝 视频/刘文



长沙一黄金首饰门店的销售员正在介绍热销项链。

金价“V”型反转 足金首饰再破600元/克

2023年，国际金价坐上“过山车”，先跌至每盎司1823美元后迅速反弹，足金饰品价格再次突破600元/克大关。10月26日，三湘都市报记者走访发现，周大福首饰、摆件类足金零售价为615元/克，较前一天又涨了4元。金价为何大涨？传统婚礼旺季来临，黄金价格将呈现何种走势？

金价“V”型反转，足金再破600元/克

“比昨天又贵了4元，应该早点下手。”10月26日，家住长沙市湘江新区的李小姐点开“周大福”微信小程序的今日金价，看到首饰、摆件类足金涨至每克615元，“打算买个50多克的金手镯，一下就贵了200多元。”

10月25日，三湘都市报记者走访发现，黄金足金饰品报价普遍回到每克600元以上，多数超过每克610元。如，周大福首饰、摆件类足金零售单价为611元/克；老凤祥首饰、摆件类足金零售单价为614元/克，店内销售的5G精品工艺一口价首饰，折算后超900元/克。

金价“V”型反转，似乎没有影响消费者的购物热情。老凤祥银楼五一广场店店长罗女士提到，10月是黄金销售传统高峰期，大部分顾客会选择在该时段购买黄金，加之10月有中秋、国庆双节活动及周年店庆促销，客流量没有明显减少。

避险情绪、现货紧俏推动金价上涨

国内金价为何上涨？中国黄金集团前首席经济学家万喆在接受媒体采访时表示，美国通货膨胀、全球经济低迷持续期可能比预期更长，在避险情绪的支撑下，黄金价格仍有一定的上升空间。

黄金分析师李洋则认为，黄金投资门槛低、保值作用、避险功能等优势吸引中国人投资，“金九银十”传统黄金销售旺季加剧现货紧俏程度，国内黄金价格还将持续上涨。

三湘都市报记者注意到，不少年轻消费者开始攒金豆、购金条，加入“淘金”大军。事实上，淘金越“热”，越要谨慎、理智。罗女士提到，购买黄金一定要理性消费，避免被商家的活动、优惠券误导产生超低价错觉。

有专家表示，投资黄金需关注国际政治经济动态，此次金价波动就受到了巴以冲突的影响，“不要盲目投资，根据个人风险承受能力选择投资方式。”

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 黄亚苹 通讯员 谭晓航 袁全

动态 多城倡导“以旧换新”购房模式

9月6日，淄博首批包括万科、旭辉、绿城等大企业在内的12家房企和房地产经纪机构代表签署合作协议。根据规定，市民在出售原有住房后，可凭相关证明在一定时间内购买新的住房，并享受一定优惠。

9月7日晚，南京发布促进房地产市场发展最新举措，推出“换新购”服务，由南京房地产业协会、房地产经纪行业协会联合开发企业、重点经纪机构推出“换新购”服务，搭建“换新购”超市，通过“优先卖、放心买”保底交易服务。

9月19日，江苏扬州则出台了《关于在市区购房开展“以旧换新”试点工作的通知》。目前，江苏华建、新能源、恒通、中信泰富、中海、万科等众多房企均有跟进。

10月20日，浙江宁波启动住房“换新购”活动，首批34个楼盘加入。购房者确认改善需求，在活动参与楼盘中选定心仪的新建商品住房房源，与开发企业签订新建商品住房（放心买）认购协议，与经纪机构签署二手房（优先卖）协议，明确意向买进和售出房源，同时签署三方协议。

据不完全统计，截至目前，已有徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10城推出了“以旧换新”活动。另外，徐州、南通、海宁等城市还提供官方换房补贴。在这种情况下，部分城市的企业参与积极性有所提高。

观点 提高市场活跃度尚可，大范围推广难

克而瑞分析师指出，整体来看，多个城市密集出台“以旧换新”服务，在一定程度上可以帮助置换需求客户快速卖房，提高购房意愿。该服务可以盘活存量房，提高市场活跃度，进而促进这些城市的房地产市场平稳健康发展。

“但是，在当前整体市场承压的情况下，政策执行效果不一，那些效果较好的项目主要得益于房企给予购房者实打实的优惠，或者房企实力较强，可以调动多方资源，通过‘以旧换新’实现化债、去化。”克而瑞分析师表示。

上海易居房地产研究院执行院长丁祖昱分析称，多城市密集跟进出台“以旧换新”政策，通过一二手房联动，提高市场活跃度，但从实际方案来看，实操过程中存在旧房难卖、交易链条脆弱、旧房评估难度大等问题，从目前看“以旧换新”停留在小打小闹层面，提高市场活跃度尚可，但想要大范围推广很难。

“‘以旧换新’确实有利于激发换房需求，但换房的核心是要低价卖出旧房，而且那些效果较好的项目主要得益于房企给予购房者实打实的优惠，政策真正执行起来，确实存在很多困难，需要各方更好地联动起来。”长沙一房企负责人坦言，“以旧换新”政策还需更完善的配套政策，因此落地长沙可能还需时间。

链接

长沙3宗涉宅地挂牌 包含武广、梅一、隆平高科板块



扫码看视频

三湘都市报10月26日讯 近日，长沙市自然资源和规划局发布公告，以网上挂牌方式出让3宗地块。3宗地块挂牌起始总价9.38亿元，涉及武广、梅一、隆平高科板块，且将按照“限房价、竞地价”要求进行出让，设定了最高限价。

此次网上挂牌的地块中，梅溪湖一期058号地块，位于岳麓区天顶街道麓云路与麓龙路交会处西北角。地块出让面积12083.80平方米，挂牌起始价2.48亿元，折合楼面价6849元/平方米。该地块挂牌出让最高限价为28553万元，熔断楼面价约7876元/平方米。

整体来看，该地块地理位置不错，紧邻地铁2号线麓云路站，靠近梅溪湖文化艺术中心、梅溪湖城市公园、梅岭公园，周边学校有师大附中博才实验中学、长沙市实验小学梅溪湖学校等，未来该地块或打造高品质住宅。

同时，长沙市057号也正式挂牌。该地块位于雨花区圭塘街道，湘府路以北、美洲故事以南、香莲路两厢，宗地出让面积25112.27平方米，商住用地。起拍价34000万元，起始楼面价约5416元/平方米。宗地最高限价38800万元，熔断楼面价约6180元/平方米。

该地块属于高铁新城板块，距离地铁5号线板塘冲站约300米。周边有泰禹小学、枫树山南屏锦源小学、省植物园等。目前周边在售楼盘有远洋红星天铂、润和瀚文府、长房·浅山时光、印湘山等，均价大约在11000—13000元/平方米。

同时挂牌的[2023]长沙市059号，则位于尚东板块，起拍楼面价3248元/平方米，住宅（毛坯）最高销售均价不超过12800元/平方米。

该地块位于芙蓉区东岸街道东岸村，双杨路以西、东岸安置小区以北，宗地出让面积20407.47平方米，商住用地，地块涵盖高品质住宅、酒店式公寓等多种业态，定位为城市多功能综合体。■全媒体记者 卜岚 通讯员 吴怡